

# **ESTATUTOS DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DEL EDIFICIO SITO EN EL NÚMERO ... DE LA ... DE LA POBLACION DE ...**

La Comunidad de Propietarios del inmueble de la ... se regirá por los estatutos que a continuación se redactan y en especial por lo establecido en la escritura de División Horizontal de fecha ... de ... de ... ante el Notario ..., que está debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad de ..., al tomo ..., libro ... de ..., finca número ..., inscripción número ... estando el edificio destinado a (*viviendas / locales comerciales / locales industriales / aparcamiento*) ...

## **Capítulo I**

### **DISPOSICIONES GENERALES**

#### **Artículo 1º**

En virtud del presente documento, y rigiéndose por el artículo 396 del Código Civil, Ley de Propiedad Horizontal de 21 de julio 1960 y sus respectivas modificaciones, así como por las normas supletorias, complementarias y por los presentes Estatutos, se constituye la Comunidad del edificio antes indicado, distribuido por (*pisos / departamentos / locales destinados a / aparcamientos / locales comerciales / despachos / viviendas*) ... , todos los cuales se denominarán departamentos en los presentes Estatutos.

#### **Artículo 2º**

Su objeto será la administración y gobierno del referido inmueble y su duración indefinida.

#### **Artículo 3º**

Los propietarios de departamentos a efectos de requerimientos y notificaciones judiciales o extrajudiciales, designarán obligatoriamente un domicilio comunicándolo así al Presidente de la Junta. A falta de tal designación, se entiende elegido el departamento perteneciente a cada propietario en la Comunidad de Propietarios que nos ocupa, siendo válidas las notificaciones efectuadas en el mismo a todos los efectos.

## **Capítulo II**

### **DE LOS ELEMENTOS PRIVATIVOS Y COMUNES**

#### **Artículo 4º**

Es propiedad privativa del dueño o dueños de cada departamento, todo cuanto se halla comprendido en el recinto o espacio que el mismo comprende. Se exceptúan únicamente las paredes maestras y las medianeras, los tubos o canalizaciones de agua y electricidad, aunque éstos pasen por el interior de las partes privativas.

Son elementos comunes los enumerados en la relación dada al artículo 396 del Código Civil por la Ley de 6 de abril de 1999 de Reforma de la Ley de Propiedad Horizontal y entre ellos el solar, el subsuelo, cimientos, las dependencias en las que se hallan los diversos contadores de los suministros y demás que en la constitución de la División Horizontal se han determinado como comunes.

A modo enunciativo serán considerados también como elementos comunes los siguientes:

- a) Los albañales y desagües generales.
- b) Los cimientos, paredes de carga y medianera, fachadas anterior y posterior, paredes de patios interiores y los tabiques que tengan por finalidad separar entidades.
- c) La cubierta, o terrazas del inmueble, aun en el caso de que sean de utilización exclusiva de uno o varios propietarios.
- d) Los pasos, corredores, y patios generales, la escalera y el vestíbulo de acceso a la misma, el portal y sus elementos decorativos e indicativos.
- e) Las acometidas e instalaciones generales de suministros, en cuanto a electricidad, hasta la caja de distribución y el pozo para la toma de tierra del conductor neutro; con respecto al agua, hasta la salida desde la batería de contadores divisionarios; los intercomunicadores o teléfonos interiores del inmueble, a excepción del aparato y la parte de instalación ubicada en el interior de cada entidad.
- f) Los ascensores y montacargas así como sus correspondientes instalaciones.

g) Los pilares y vigas de sustentación de cada planta, el forjado de los pisos y la obra gruesa de los suelos.

h) Los motivos ornamentales y piezas de decoración de las fachadas, portales y demás elementos comunes, incluida la pintura de la parte externa de las puertas de entrada a cada entidad y la exterior de todas las puertas, rejas, balcones y ventanas.

i) La portería o local donde estará el portero o el conserje y su cuarto de aseo correspondiente.

... ..

#### **Artículo 5°**

Cada propietario tendrá la plena propiedad del departamento que haya adquirido, con las limitaciones que se establecen en la Ley, en la escritura de División Horizontal o en estos Estatutos.

#### **Artículo 6°**

Al propietario de cada departamento le corresponde la propiedad exclusiva de cuantos elementos se hallen en el interior del departamento, y entre ellos: las puertas, ventanas, tabiques, enlucidos, pavimentos, pintura, canalizaciones hasta las conducciones generales ascendentes o descendentes, aseos e instalaciones sanitarias.

#### **Artículo 7°**

Además de las limitaciones que impone la Ley no podrá el propietario:

1) Alterar la configuración de puertas y ventanas, ni pintarlas de color distinto al existente o al que la comunidad acuerde.

2) Cubrir patios comunes y terrazas ni total ni parcialmente, sean o no privativas.

3) Instalar toldos o cortinas exteriores, sin el previo acuerdo de la Junta en cuanto a su forma y color.

#### **Artículo 8°**

Podrá modificarse el uso o utilización de los elementos comunes por acuerdo mayoritario, siempre que el acuerdo no vaya en contra de lo dispuesto en la Ley o la escritura de división horizontal.

#### **Artículo 9°**

El/los ascensor/es y montacargas han de ser utilizados en la forma que acuerde la Junta de Propietarios, sin poner limitaciones al disfrute, aunque sí podrá reglamentar su uso.

En cuanto al montacargas, ha de ser utilizado para el movimiento de enseres, plantas, animales y ejecución de obras en la finca, con las limitaciones de carga que se hace constar en la cabina del mismo.

### **Capítulo III**

#### **DE LAS MEJORAS Y LA VARIACION DE CUOTAS**

#### **Artículo 10°**

Para aclaración y ampliación de lo que disponen los artículos 10° y 11° de la Ley de Propiedad Horizontal, se estatuye:

A) Que las mejoras o innovaciones necesarias requeridas para la adecuada conservación o habitabilidad del inmueble, pueden ser exigidas por uno cualquiera de los propietarios, y deberán ser realizadas.

B) Que las innovaciones o mejoras no requeridas para la adecuada conservación y habitabilidad del inmueble, podrán ser acordadas por mayoría del número de propietarios, y estarán obligados a su pago todos ellos, en proporción a su cuota respectiva; si su importe excede de la cuota equivalente a tres mensualidades de cuota ordinaria, los propietarios disidentes no estarán obligados a su pago, salvo que el disidente participe en el futuro en las ventajas de la innovación en cuyo caso deberá pagar la cuota actualizada.

C) Cualquier innovación o mejora que haga inservible una parte del edificio que fuere de uso o disfrute de uno solo o de alguno de los propietarios, precisará el consentimiento expreso previo de éste o éstos.

D) Las innovaciones que supongan la creación de nuevos servicios para el inmueble se estará a lo establecido en el artículo 35 de estos estatutos, sin perjuicio de lo establecido en cuanto a su pago, en el apartado B) de este artículo.

E) La instalación de cualquier mejora o innovación que suponga la creación de una servidumbre para la finca, deberá ser acordada por *(unanimidad / el ... .. por 100 de las cuotas)*... ..

... ..

#### **Artículo 11°**

A efectos de la participación en los elementos comunes, y demás previstos en la Ley, las cuotas de participación que corresponden a cada departamento serán las fijadas en el título constitutivo.

#### **Artículo 12°**

En el supuesto de que fuere necesaria la variación de cuotas de participación, deberá convocarse Junta con el fin de aprobar la variación en aplicación del artículo 12° de la Ley de Propiedad Horizontal, siempre que sea por causas justificadas, cuales son el aumento del número de departamentos por nueva construcción, o por innovaciones que originen un aumento o una disminución de la capacidad de cualquiera de los departamentos motivada por obras necesarias para el edificio en general.

### **Capítulo IV**

#### **DEL TITULAR, SUS DERECHOS, OBLIGACIONES Y PROHIBICIONES**

#### **Artículo 13°**

Se considerará titular del departamento a aquél que lo justifique mediante la inscripción en el Registro de la Propiedad o por título público pendiente de inscribir en dicho Registro.

Cada departamento puede tener uno o más propietarios. En este último caso, los interesados designarán a una sola persona para el ejercicio de todos sus derechos y cumplimiento de las obligaciones. Caso de que no lo designen se notificará a uno cualquiera de ellos las convocatorias, actas y resoluciones. En caso de usufructo, uso o habitación, el ejercicio del derecho de voto corresponde al *(nudo propietario para las obras extraordinarias, y al usufructuario para las obras ordinarias / propietario)* ... ..

#### **Artículo 14°**

Al propietario de cada departamento le corresponden los siguientes derechos:

- a) Tendrá el uso y disfrute de su parte privativa y de los elementos comunes que se le hayan asignado sin más limitaciones que las establecidas en las leyes, en estos estatutos, o por los acuerdos posteriores de la Junta que no atenten al derecho de propiedad.
- b) La cuota de participación en las partes comunes va indisolublemente unida a la parte privativa.
- c) Podrá hacer en su departamento las obras o modificaciones que estime siempre que no afecten a los elementos comunes. Si las obras afectan o modifican éstos, se necesitaría la previa autorización expresa por unanimidad y escrita de la Junta.
- d) Emitir el voto en las Juntas de Propietarios y si es necesario a participar en las deliberaciones sin derecho a voto.

#### **Artículo 15°**

Los propietarios quedan obligados:

- a) A realizar a su costa y sin demora cuantas reparaciones ordinarias o extraordinarias sean necesarias para evitar cualquier daño a los elementos comunes y a los demás departamentos.
- b) A comunicar a quien ejerza las funciones de Secretario la venta o adquisición de la vivienda o local o la transmisión de partes indivisas de los mismos.

#### **Artículo 16°**

Cada propietario responderá ante la Comunidad y ante terceros de los daños o deterioros causados por culpa o negligencia en los elementos comunes, ascensores, montacargas o en

los elementos privativos de otros departamentos o de las sanciones que por demora en la ejecución de obras, impongan las Administraciones Públicas.

La Junta podrá acordar la realización de las obras a costa del propietario si éste no las iniciare dentro de los quince días siguientes de ser requerido para ello.

#### **Artículo 17º**

Se prohíbe expresamente a cada propietario:

- a) La instalación de máquinas o instalaciones que produzcan ruido a los demás propietarios, así como el efectuar cualquier clase de instalación, industria o actividad sin previa autorización de la Comunidad de Propietarios, aún con independencia de que disfrute inicialmente de la licencia administrativa correspondiente.
- b) Alterar la actual distribución de huecos exteriores a las fachadas o escaleras comunes o abrir otros nuevos, salvo lo reconocido a los minusválidos y mayores de 70 años por Ley de 30 de mayo de 1995.
- c) Instalar anuncios en las fachadas, o colocar objetos en las mismas.
- d) Modificar en lo más mínimo la decoración y ornamentación de las fachadas interiores o exteriores.
- e) Variar la estructura de su entidad en cuanto a la consolidación y seguridad de las partes comunes.
- f) Quedan exceptuados de la prohibición de instalación de anuncios luminosos el dueño o dueños de los locales comerciales en planta baja, si bien se colocarán dentro del ámbito de la fachada que corresponde a cada local. No se pondrán vitrinas ni aditamentos en la fachada, como no sea dentro del hueco de los portales de cada entidad y sin rebasar la línea de fachada.
- g) Queda prohibido a los propietarios y ocupantes dejar en el portal del inmueble, más tiempo del que es necesario para la carga y descarga, cajones, fardos o mercancías. De la misma forma se prohíbe la acumulación de mercancías o cualquier clase de enseres en los rellanos de la escalera o en cualquier parte común.
- h) Se prohíbe, salvo en el portal del edificio, en el lugar destinado al efecto, la colocación de placas profesionales o comerciales; no obstante, se dará cuenta previamente al Presidente de la Comunidad, al objeto de que las mismas se ajusten a un mismo formato y modelo y, en consecuencia, conseguir de ese modo la estética propia y adecuada al portal del edificio.
- i) Al objeto de que el empleado de la finca pueda cumplir con diligencia las funciones propias de su cargo, se prohíbe a los propietarios, arrendatarios u ocupantes del inmueble encargar al mismo trabajos particulares, salvo los urgentes o de pura cortesía.
- j) *(Se prohíbe colocar en las terrazas y ventanas cualesquiera objetos, incluso macetas florales / Se podrán colocar en las terrazas y ventanas cualesquiera objetos incluso macetas florales si ... ..) ... ..*

No obstante, la Junta por mayoría podrá levantar alguna de las prohibiciones indicadas, en los casos en que no haya perjuicio para el interés común.

#### **Artículo 18º**

Cada propietario podrá ejercer la actividad que tenga por conveniente dentro de su departamento, salvo las que produzcan cualquier tipo de ruido, olor, contaminación y en general las del artículo 7 apartado 2 de la Ley de Propiedad Horizontal con las consecuencias previstas en dicho artículo.

### **Capítulo V**

#### **ARRENDAMIENTO DE LOS DEPARTAMENTOS**

#### **Artículo 19º**

El propietario de cada departamento podrá arrendarlo a quien tenga por conveniente, siempre que se haga para el destino que le es propio.

#### **Artículo 20º**

De los actos del arrendatario o inquilino responderá el propietario ante los demás propietarios, sin perjuicio de lo que hubiere pactado como arrendador con su arrendatario.

## Capítulo VI **GASTOS Y CARGAS**

### **Artículo 21°**

Los arbitrios, contribuciones, impuestos, seguros o indemnizaciones, presentes o futuras, que graven independientemente cada departamento, serán sufragados exclusiva e independientemente por cada propietario.

Los cargos mencionados que se libren sobre la totalidad de la finca, de los cuales no aparezca claramente o pueda determinarse la exacta cantidad que cada copropietario deba satisfacer, se abonarán por todos ellos en proporción a la cuota que les corresponda en las cosas de propiedad común.

### **Artículo 22°**

Los gastos de reparación, conservación y eventual reconstrucción o modificación de los elementos comunes serán sufragados por todos los propietarios en proporción a su cuota respectiva en la comunidad.

### **Artículo 23°**

Los gastos que se originen como consecuencia de la utilización de los elementos comunes serán repartidos en proporción a la cuota de participación fijada a cada titular en el título constitutivo, como regla general, y sin perjuicio de lo que especialmente se establezca en estos Estatutos, que han sido aprobados por la totalidad de los propietarios.

### **Artículo 24°**

Los gastos de conservación o reparación de los terrados, terrazas u otros elementos comunes, pero de uso particular y exclusivo de algún copropietario, serán sufragados (*en una ... parte exclusivamente por los respectivos propietarios que los usen o se beneficien de ellos, y el resto será a cargo de toda la Comunidad / por la Comunidad / por los propietarios que tengan el uso exclusivo*) ...

## Capítulo VII **SERVICIO DE CONSERJERIA O PORTERIA**

### **Artículo 25°**

Los gastos inherentes al servicio de (*consejería / portería / limpieza de portal, escalera*) ... serán sufragados por los propietarios de la siguiente forma:

Departamentos número ... y número ... - ... partes cada una

Departamentos número ... y número ... - ... partes cada una

Departamentos número ..., ..., ..., ..., y ... - ... partes cada una

Los ... Departamentos restantes ... partes.

Cada entidad pagará, según la cuota de participación que a cada departamento corresponda.

### **Artículo 26°**

Los gastos correspondientes al consumo de electricidad de la escalera, conservación de sus instalaciones y reposición de bombillas serán sufragadas según la respectiva cuota (*pero se excluyen del pago por no tener derecho al vestíbulo y escalera a los departamentos ...*)...

## Capítulo VIII **SERVICIO DE ASCENSOR**

### **Artículo 27°**

Los gastos correspondientes al servicio de ascensor/montacargas, tales como abono de conservación, reparaciones, consumo de fuerza, inspecciones de los Organismos Oficiales, se repartirán según su cuota entre los propietarios de todas los departamentos (*menos los números ..., por lo que los mismos no hacen ni podrán hacer uso de (éste/os) ... servicios*) ...

## Capítulo IX

### DE LOS ORGANOS DE REPRESENTACION

#### **Artículo 28°**

Corresponden a la Junta de Propietarios las facultades del artículo 14 de la Ley de Propiedad Horizontal que se transcribe:

- a) Nombrar y remover a las personas que ejerzan los cargos mencionados en el artículo anterior y resolver las reclamaciones que los titulares de los pisos o locales formulen contra la actuación de aquéllos.
- b) Aprobar el plan de gastos e ingresos previsibles y las cuentas correspondientes.
- c) Aprobar los presupuestos y la ejecución de todas las obras de reparación de la finca, sean ordinarias o extraordinarias, y ser informada de las medidas urgentes adoptadas por el administrador, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 20.c).
- d) Aprobar o reformar los estatutos y determinar las normas de régimen interior.
- e) Conocer y decidir en los demás asuntos de interés general para la comunidad, acordando las medidas necesarias o convenientes para el mejor servicio común.

#### **Artículo 29°**

El Presidente, que será propietario y (*elegido / nombrado / por turno rotatorio / etc.*) ... .. ostentará legalmente la representación de la comunidad en juicio y fuera de él, en todos los asuntos que le afecten.

El Presidente podrá ostentar los cargos de Secretario y Administrador. Presidirá las reuniones y será el encargado de ejecutar o hacer cumplir sus acuerdos.

#### **Artículo 30°**

El Vicepresidente, caso de que la Junta de Propietarios decida su nombramiento, tendrá las facultades que le otorga el artículo 13.4 de la Ley de Propiedad Horizontal.

#### **Artículo 31.º**

Al Secretario corresponde llevar o controlar la correspondencia, guardar durante cinco años los documentos, los libros sociales y de contabilidad y expedir certificaciones con el visto bueno del Presidente, así como guardar el Libro de Actas.

#### **Artículo 32°**

Los cargos anteriormente referidos serán gratuitos y obligatorios, de duración anual, quiénes continuarán en el ejercicio del cargo hasta la toma de posesión de los nuevamente elegidos.

#### **Artículo 33°**

Corresponden al Administrador:

- a) Seguir y notificar, si fuera necesario, las indicaciones del Presidente o acuerdos de la Junta sobre el inmueble, sus instalaciones y servicios, y hacer las oportunas advertencias y apercibimientos a los titulares.
- b) Preparar con la debida antelación al Presidente, para después someter a la Junta, el plan de gastos previsibles y presupuestos proponiendo los medios necesarios para hacer frente a los mismos.
- c) Atender a la conservación del edificio, advirtiendo si tiene conocimiento de las reparaciones ordinarias que haya que realizar y pudiendo en las extraordinarias adoptar medidas urgentes, dando inmediata cuenta a la Junta o en su caso a los propietarios.
- d) Ejecutar los acuerdos adoptados en materia de obras y efectuar cobros y pagos.

#### **Artículo 34°**

La Junta de Propietarios se reunirá por lo menos una vez al año cada mes de ... .., para aprobar los presupuestos y cuentas, designar los cargos de los órganos de gobierno y en las demás ocasiones que lo juzgue oportuno el Presidente o lo pida la cuarta parte de los propietarios o un número de éstos que represente al menos el veinticinco por ciento de las cuotas de participación.

La convocatoria la hará el Presidente y en su defecto los promotores de la reunión, con indicación detallada de los asuntos a tratar, hora, día y lugar de la Junta, entregándose la

citación por escrito en el domicilio que hubiere designado cada propietario, y, en su defecto, en el piso perteneciente al mismo, acompañando los justificantes mediante copia de los motivos por los que se someten a la aprobación los asuntos del Orden del día. Se hará constar la relación de propietarios que no estén al corriente en el pago de las deudas con advertencia de la privación del derecho de voto según el artículo 15.2 de la Ley de Propiedad Horizontal.

La citación para la Junta ordinaria anual se hará cuando menos con seis días de anticipación, y para las extraordinarias con la que sea posible para que pueda llegar a conocimiento de los interesados.

Cada titular de un departamento al corriente en el pago o depósito de las cuotas tendrá derecho al voto, que lo hará efectivo por sí o por su representante legal, acreditándose esta representación por poder o carta dirigida al Presidente sin perjuicio de los supuestos en que la Ley establezca la necesidad de voto cualificado por coeficiente, según el artículo 17 de la Ley de Propiedad Horizontal.

#### **Artículo 35°**

1. Los acuerdos de la Junta de propietarios se sujetarán a las siguientes normas: computándose como favorables los votos de los notificados de la convocatoria que no se opusieran en el plazo de treinta días desde la notificación del acuerdo.

a) La unanimidad para la validez de los acuerdos que implique la aprobación o modificación de reglas contenidas en el título constitutivo de la propiedad o de los Estatutos.

b) Tres quintas partes de los propietarios que representen tres quintas partes de las cuotas para el establecimiento o supresión de portería, conserjería, vigilancia y servicios comunes. *(El mismo quórum citado anteriormente para el arrendamiento de elementos comunes, más el consentimiento del propietario afectado si lo hubiese.)* .....

c) Mayoría de cuotas y de número de propietarios para la supresión de barreras arquitectónicas.

2. Será necesario el voto favorable de un tercio de los propietarios que sumen un tercio de las cuotas para la instalación o adaptación de sistemas de telecomunicación o nuevas energías. El propietario que no vote a favor no estará obligado a abonar importe alguno, salvo que solicítase acceso al nuevo servicio, debiendo abonar el importe que le hubiera correspondido más los intereses legales.

3. Para la validez del resto de los acuerdos no expresados en los párrafos anteriores, bastará en primera convocatoria el voto de la mayoría del total de los propietarios que a su vez represente la mayoría de las cuotas de participación.

En segunda convocatoria serán válidos los acuerdos adoptados por la mayoría de los asistentes, siempre que ésta represente a su vez más de la mitad del valor de las cuotas de los asistentes.

Cuando la mayoría no pudiera lograrse por los procedimientos establecidos en los párrafos anteriores, podrá instarse dentro de los treinta días desde la segunda asamblea la intervención judicial en la forma que determina la Ley en su artículo 17.

#### **Artículo 36°**

Los acuerdos de la Junta de Propietarios se reflejarán en el libro de actas, foliado y sellado por el Registro de la Propiedad en que está inscrito el total edificio. De cada sesión se extenderá un acta que será firmada por el Presidente y Secretario, y quien desee efectuarlo por convenir a sus intereses. El acta se notificará por correo certificado a quien lo solicite o en cualquier forma de la que quede constancia.

De los acuerdos, podrá obtener certificación cualquiera de los propietarios.

### **Capítulo X**

#### **FONDO DE RESERVA**

#### **Artículo 37°**

El fondo de reserva para atender a las obras de reparación y conservación de la finca estará constituido por una cantidad mínima equivalente al 2,5 por 100 del presupuesto del primer ejercicio y alcanzará en los siguientes ejercicios el 5 por 100, debiendo mantenerse este fondo

en esta cuantía como obligatorio en todos los ejercicios, por lo que los gastos efectuados del mismo serán repuestos mediante nuevas derramas.

### **Capítulo XI**

#### **OBLIGACIONES ECONOMICAS DE LOS PROPIETARIOS Y SU RECLAMACION**

##### **Artículo 38°**

Cada propietario está obligado a pagar el importe de la parte que le corresponda en los gastos e impuestos comunes, una vez fijada por la junta en proporción a la cuota de participación fijada en su título. Al pago de estos gastos producidos en el último año y la parte vencida de la anualidad corriente, estará afecto el piso cualquiera que sea su propietario, siendo este débito a favor de la comunidad preferente a cualquier otro. Las cantidades anuales que los propietarios deben abonar o satisfacer según el presupuesto ordinario, deberán abonarlos al administrador por (*trimestres / meses / etc.*) ... .. naturales dentro de los quince primeros días de cada (*trimestres / meses / etc.*) ... .. .

En caso de impago de las cantidades que proceda abonar está autorizado el Presidente o administrador si lo hubiera, a reclamar el pago por la vía judicial expidiéndose para ello certificación del acuerdo de la junta que con anterioridad haya sido notificado al propietario moroso de forma que quede constancia.

La cuota no satisfecha dentro de dicho plazo devengará, sin requerimiento alguno, por cada día de retraso en el pago del interés legal del dinero dividido por 365 días al año, a favor de la comunidad, sin perjuicio de los recargos a que su morosidad diere lugar en favor del Estado, Provincia o Municipio.

El Administrador expedirá los recibos correspondientes contra la entrega de cualquier cantidad, siendo obligación de los propietarios exigir el recibo y que se especifique el destino de dicho pago.

##### **Artículo 39°**

La comunidad abrirá una cuenta corriente en Banco o Caja de la localidad a nombre de la Junta de propietarios. Para retirar cantidades de esta cuenta será necesario que los talones vayan firmados (*conjuntamente por el Presidente y el Secretario / el Presidente y el Administrador / por el Presidente / Administrador*) ... .. .

Se llevará un libro de ingresos y gastos y se conservarán debidamente ordenados los justificantes de pago e ingresos.

##### **Artículo 40°**

El edificio estará asegurado (*en cargo al fondo de reserva*) ... .. contra (*toda clase de riesgos, incendios / responsabilidad civil / etc.*) ... .. sin perjuicio de los seguros que cada propietario constituya sobre su piso.

La Junta de Propietarios elegirá la Compañía aseguradora y determinará el capital necesario para cubrir el importe de su reconstrucción. Las primas devengadas del seguro se ajustarán a la (*revalorización anual automática / valoración que en cada asamblea anual se acuerde*) ... .., debiendo someterse por lo menos cada dos años al acuerdo de revisión para que la valoración no se quede desplazada respecto a la realidad.

### **Capítulo XII**

#### **RESPONSABILIDADES FRENTE A TERCEROS**

##### **Artículo 41°**

La Comunidad de Propietarios responderá de las deudas frente a terceros, pero el acreedor frente a la comunidad podrá dirigirse directamente contra el propietario que sea moroso previo requerimiento.

### **Capítulo XIII**

#### **AGRUPACIONES Y SEGREGACIONES**

##### **Artículo 42°**

Los propietarios (*se reservan la facultad de agrupar las entidades, o segregarlas, creando nuevas de inferior o superior superficie, asignándoles los nuevos coeficientes que serán siempre la suma de los anteriores agrupados o segregados; incluso podrán agruparse y comunicarse de plantas contiguas, pero las obras de comunicación deberán venir firmadas por*



*un arquitecto que se hará responsable ante la comunidad de las consecuencias que la ejecución vertical traiga consigo para las partes comunes del edificio/no podrán segregarse / agrupar las fincas) ... ..*

#### **Capítulo XIV** **DISOLUCION**

##### **Artículo 43º**

Serán causas de disolución de esta comunidad:

- 1) La agrupación de todas las entidades en una sola.
- 2) La destrucción o siniestro del edificio, pero observándose las siguientes normas:
  - a) Si la destrucción es parcial se destinarán las indemnizaciones del seguro, si éstas son suficientes, a la reconstrucción del edificio.
  - b) Si la destrucción es total o el importe del seguro sólo cubriese una cantidad inferior al 50 por 100 de la finca, se estará:
    - A lo que por unanimidad acuerde la Junta extraordinaria convocada al efecto.
    - A falta de acuerdo unánime se procederá a la venta de la finca mediante subasta notarial y su importe se adjudicará entre los propietarios en proporción a su cuota.

En ... .. a ... .. de ... .. de ... ..